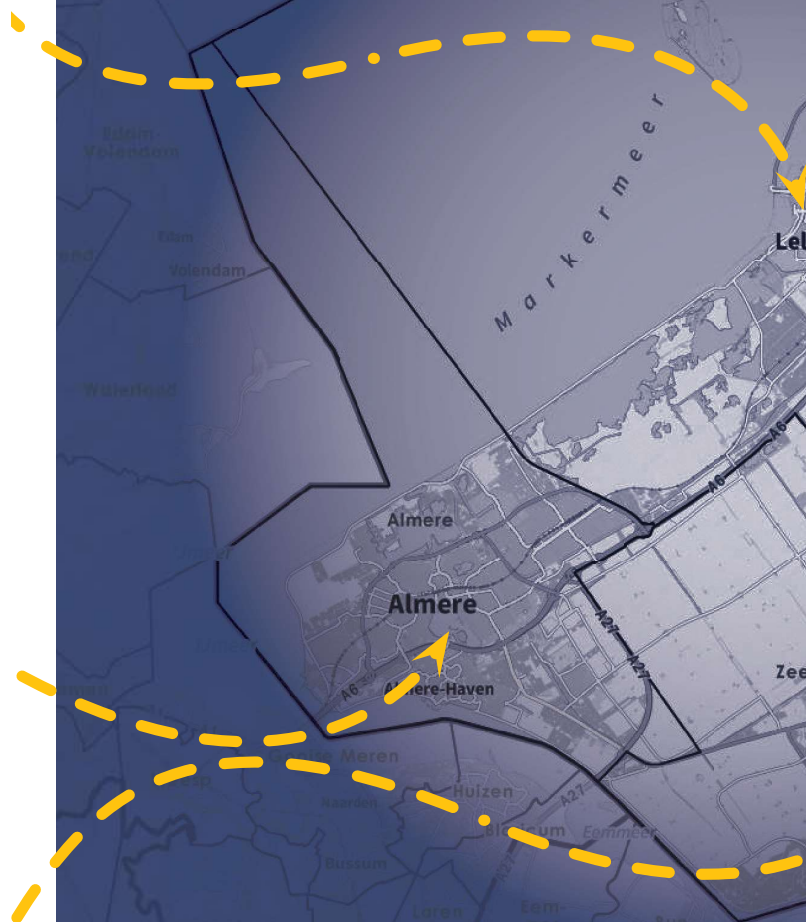


MARKTRAPPORT

Kantorenmarkt Almere & Bedrijfsruimtemarkt
Almere, Lelystad en Zeewolde

2025 - 2026



Van Westrhenen
Voerman



BEDRIJFSHUISVESTING

Inhoud

	Pagina
Bedrijfsruimtemarkt Almere	3
Kantorenmarkt Almere	7
Bedrijfsruimtemarkt Lelystad	10
Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde	13
Tot slot	15
Begrippenlijst	16
Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting	17
Contactgegevens	18

Colofon

Onderzoek en samenstelling

Roger Bakker RM/RT

(directeur vestiging Almere)

Wim Voerman RM/RT/REV

(directeur vestiging Lelystad)

drs. Jeroen den Ouden

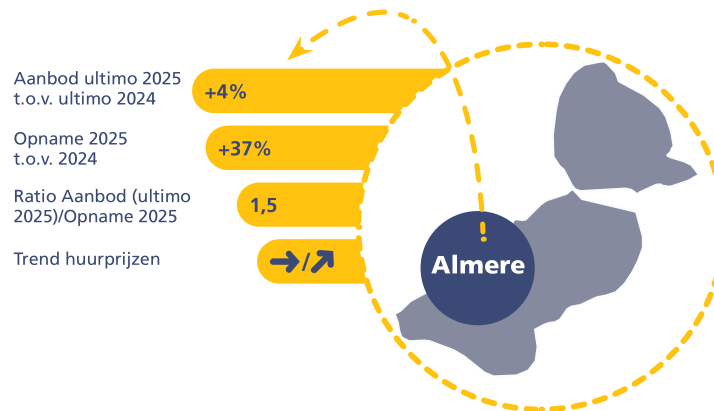
(DO Research) (research en redactie)

Drukwerk en vormgeving

Multicopy

Bedrijfsruimtemarkt Almere

Marktindicatoren



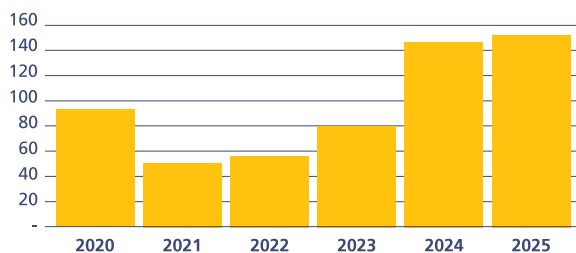
Het aanbod van niet-logistieke bedrijfsruimte in Almere is in 2025 duidelijk verruimd, in alle segmenten. De huurprijzen kwamen daardoor wat onder druk te staan, ondanks een stabiele vraag. Het aanbod van grootschalig logistiek vastgoed nam wel af door diverse grote transacties. Maar ook in dit segment kan voorlopig nog in de vraag worden voorzien.

Bedrijfsruimtemarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Almere is ten opzichte van een jaar eerder licht gestegen. In totaal werd eind 2025 circa 148.500 m² bedrijfsruimte aangeboden (vanaf 500 m²). Een jaar eerder kwam het aanbodniveau nog uit op 142.200 m². Van het totale aanbod heeft bijna de helft (70.300 m²) betrekking op logistiek vastgoed. Dat is 22% minder dan een jaar eerder toen het aanbod van distributieruimte uitkwam op 90.000 m². Het aanbod van niet-logistiek vastgoed steeg in 2025 wel van 57.000 m² naar circa 78.500 m². In twee jaar tijd is het aanbodvolume van dergelijke panden zelfs meer dan verdubbeld.

Aanbod bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



Het aantal aangeboden bedrijfspanden liet in 2025 een forse stijging zien van 27 naar 38. Dat komt enerzijds doordat het aanbod van relatief grootschalige logistieke objecten in een jaar tijd is afgenomen terwijl er per eind 2025 meer en gemiddeld kleinere overige bedrijfsruimten werden aangeboden. Deze aanbodstijging deed zich voor in bijna alle

grootteklassen tot 5.000 m². Hierdoor is de krapte op de markt voor bedrijfspanden in Almere in die segmenten verder verminderd. Zowel in logistiek vastgoed als in overige bedrijfspanden kan momenteel in de vraag worden voorzien. Daarmee zijn er ook meer mogelijkheden voor bedrijven die willen verplaatsen of uitbreiden.

Tabel: aanbod bedrijfsruimte in m² naar grootteklasse

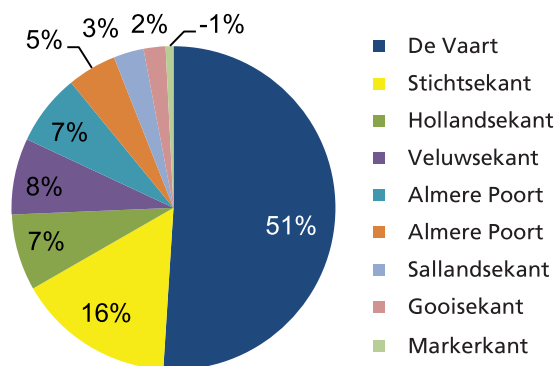
Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2025	Aanbod in m ² ultimo 2025	Aanbod naar aantal ultimo 2024	Aanbod in m ² ultimo 2024	Vershil aanbod (m ²)
500-999 m ²	12	7.600	7	4.600	65%
1.000-2.499 m ²	12	19.200	8	13.500	42%
2.500-4.999 m ²	7	25.300	3	10.400	143%
5.000-9.999 m ²	3	17.800	3	19.300	-8%
10.000 m ² en meer	4	78.600	6	99.400	-21%
Totaal	38	148.500	27	142.200	4%

Het totale aanbod per eind 2025 was verspreid te vinden over de verschillende bedrijfslocaties in Almere. Zo was op De Vaart circa 75.000 m² bedrijfsruimte beschikbaar, op Stichtsekan circa 22.900 m², op de Gooisekan 10.500 m², op de Hollandsekan 11.200 m² en op de Veluwesekan eveneens circa 11.200 m².

De grootste verschuiving ten opzichte van de verdeling in 2024 betreft een toename van het aanbod op De Vaart (+18%) en een afname van het aanbod op Stichtsekan (-49%).

In het stadsdeel Almere Poort werd eind 2025 slechts één bedrijfsruimte van 600 m² aangeboden.

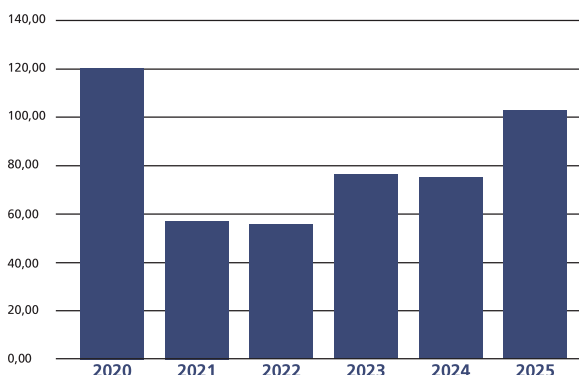
Aanbod bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) per 31-12-2025 naar locatie



Opname

De vraag naar bedrijfspanden in Almere liet in 2025 een gemengd beeld zien. In totaal werd circa 102.300 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dat was veel meer dan in 2024 toen circa 74.700 m² werd opgenomen. Het aantal transacties kwam met 27 wel lager uit dan in 2024 (32 transacties). Het opnamecijfer werd dan ook voor een groot deel gestuwd door meerdere transacties betreffende relatief grootschalig logistiek vastgoed. Zo huurden Mascot Online (30.000 m²), Nestlé (23.400 m²) en Fortinet (12.000 m²) allen nieuwbouw distributiecentra. Daarnaast werd nog een logistiek pand van 6.600 m² op De Vaart verhuurd. Daarmee kwam de totale opname van logistiek vastgoed op circa 72.000 m² (70% van de totale opname). In 2024 was dat maar 32.200 m² (en 43% van het totaal).

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per ultimo



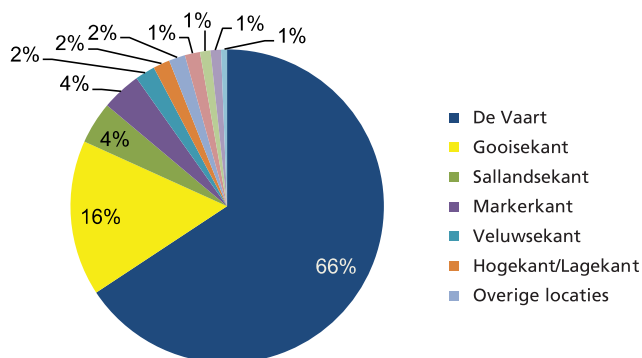
De opname van niet-logistiek vastgoed daalde wel van sterk van 42.500 m² in 2024 naar 30.200 m² in 2025. Het gemengde beeld is dan ook goed te zien wanneer de opname wordt verdeeld naar grootteklasse. In de segmenten tot 5.000 m² (vooral niet-logistiek vastgoed) werd minder bedrijfsruimte verhuurd of verkocht dan in 2024 terwijl de opname van bedrijfsruimten groter dan 10.000 m² (logistiek vastgoed) een sterke stijging liet zien.

Tabel: opname naar grootteklasse

Grootteklasse	Aantal transacties 2025	Opname 2025	Aantal transacties 2024	Opname 2024
500-999 m ²	12	9.100	14	8.600
1.000-2.499 m ²	9	14.600	11	16.500
2.500-4.999 m ²	2	6.600	4	15.100
5.000-9.999 m ²	1	6.600	1	5.100
10.000 m ² en meer	3	65.400	2	29.400
Totaal	27	102.300	32	74.700

De opname had sterk verspreid plaats over de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente. De Vaart zag het opnamevolume dalen naar 16.400 m², terwijl Stichtse kant de opname fors zag oplopen naar 67.100 m² (vooral logistiek vastgoed). Verder werd er nog bedrijfsruimte verhuurd of verkocht op onder meer de bedrijventerreinen Poldervlak (4.200 m²), Randstad (3.300 m²), Hollandse kant (2.100 m²), De Uitgeverij (1.700 m²), De Paal (1.360 m²) en Hogekant (1.100 m²). Opvallend laag was de opname op de bedrijventerreinen Veluwe kant, Gooise kant en Sallandse kant.

Opname bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) 2025 naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimten in Almere liepen de afgelopen jaren sterk op. In 2025 was het beeld meer gemengd. Vooral door het toegenomen aanbod kwamen de huurprijzen in sommige segmenten weer wat onder druk te staan. Zo liet de gemiddeld gerealiseerde transactieprijs een daling zien naar € 76 per m², terwijl in 2024 gemiddeld nog € 83 per m² werd betaald. De opname laat naar samenstelling per jaar echter verschillen zien wat een goede vergelijking bemoeilijkt. Zo lieten de huurprijzen voor courante bedrijfspanden op goede locaties nog wel een stijging zien. De bandbreedte van de gerealiseerde transactiepreisen in 2025 liep van € 34 tot € 100 per m². Voor kleinschalige bedrijfsunits (niet in deze cijfers) gelden vaak huurprijzen boven de € 100 per m². De gemiddelde vraaghuurprijs bleef met € 83 per m² gelijk ten opzichte van eind 2024. Ook hierbij geldt echter dat het aanbod per jaar naar samenstelling kan verschillen waardoor deze niet altijd direct met elkaar te vergelijken zijn. Bovendien is er duidelijk verschil naar kwaliteit. Zo liggen de vraaghuurprijzen voor bedrijfspanden met een bouwjaar voor 1990 met € 64 per m² duidelijk onder het gemiddelde voor heel Almere. Voor de overige panden (dus vanaf 1990 gebouwd) ligt de gemiddelde vraagprijs met € 89 per m² een stuk hoger.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Almere 2025 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
De Vaart	60	90
Gooisekant	65	95
Overig Almere	50	100



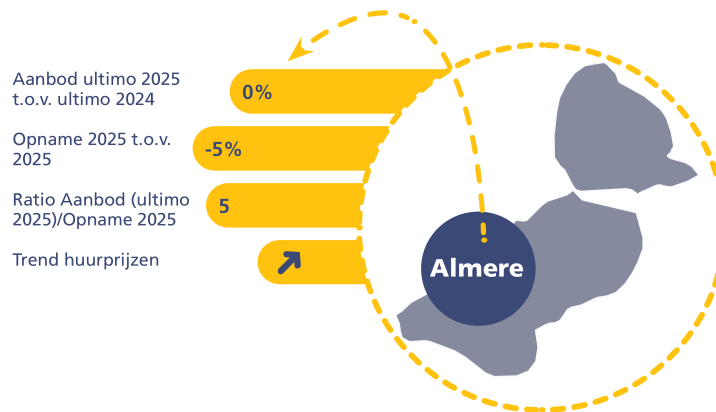
Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting Almere verkocht in 2025 onder meer een bedrijfspand van 2.320 m² aan de Remmingweg in Almere Buiten (De Vaart).

Toekomstverwachting

De Nederlandse economie groeide in 2025 met 1,7% wat sterker dan verwacht. Dat komt vooral door de hogere overheidsbestedingen en groei van de wereldhandel. De onzekerheid over het internationale handelsbeleid blijft echter hoog. Ook geopolitieke spanningen brengen onzekerheid met zich mee. In 2026 valt de BBP-groei volgens ramingen van De Nederlandsche Bank (DNB) dan ook lager uit. De onzekerheid werkt mogelijk vertraagd door in de economie, waardoor we de impact ervan nog niet helemaal hebben gezien. Ook blijven bedrijven terughoudend met investeringen door relatief hoge energie- en loonkosten en knelpunten met betrekking tot stikstof, netcongestie en arbeidsmarktkrapte. Wel daalt de inflatie naar verwachting van DNB van 3% in 2025 naar 2,4% in 2026 en 2,3% in 2027. De vraag naar bedrijfsruimte in Almere laat naar verwachting in 2026 een stabiel beeld zien. De vraag naar niet-logistiek vastgoed zal ook in 2026 wat achterblijven terwijl het opnamevolume van logistiek vastgoed afhankelijk blijft van grote, incidentele uitschieters. Het aanbodniveau is de laatste tijd verruimd waardoor er in ieder geval genoeg ruimte is voor uitbreiding en verplaatsingen. De capaciteit op het stroomnet blijft wel een punt van aandacht. De huurprijzen voor bedrijfsruimte zullen, afhankelijk van de richting van de marktomstandigheden, naar verwachting stabiel blijven of een lichte stijging laten zien. Een positieve ontwikkeling voor de bedrijvigheid in Almere op lange termijn is de recente aankondiging dat chipmachinefabrikant ASM International honderden miljoenen euro's wil investeren in een nieuwe locatie op de High Tech Campus in Almere.

Kantorenmarkt Almere

Marktindicatoren



De vraag naar kantoorruimte in Almere liet in 2025 een redelijk positief beeld zien. Vraag en aanbod bleven ongeveer op gelijk niveau als een jaar eerder. Daarbij is wel duidelijk onderscheid tussen het stationsgebied, waar de opname sterk was en het aanbod daalde en bedrijvenpark Gooisekant dat een tegenovergesteld beeld liet zien. Deze tweedeling was ook terug te zien bij de ontwikkeling van de huurprijzen.

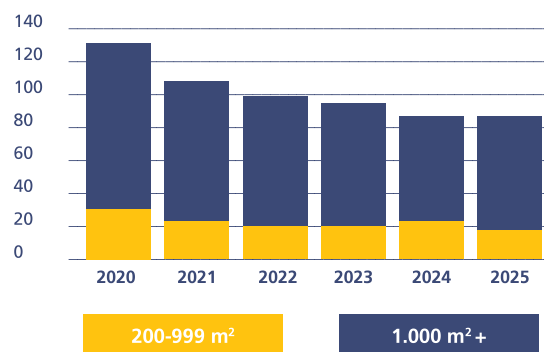
Kantorenmarkt in cijfers:

Aanbod

Het aanbod van kantoorruimte in Almere (vanaf 200 m²) heeft de laatste jaren een dalende trend laten zien. In 2025 bleef het aanbodniveau met 85.700 m² echter steken op bijna hetzelfde niveau als eind 2024. Daarbij moet worden opgemerkt dat het aantal aangeboden objecten in Almere in de loop van 2025 juist wat afnam van 69 naar 64. Het aanbodvolume werd dan ook voor een groot deel gestuwd door de toevoeging van circa 11.800 m² in het stationsgebied. Dit betreft de achtergelaten ruimte van het UWV, dat in 2024 tekende voor 8.700 m² in het WTC Almere.

Ongeveer de helft van het aantal aangeboden ruimten betreft het relatief kleinschalige segment (van 200 tot 500 m²). Per eind 2025 was hierin nog circa 9.800 m² kantoorruimte beschikbaar, verdeeld over 31 objecten. Dat was iets minder dan een jaar eerder (11.200 m²). Het aanbod in het segment daarboven (tot 1.000 m²) nam ook af en is daarmee opvallend laag. Bij de grotere metrages (vanaf 1.000 m²) nam het aanbod in de loop van 2025 juist toe van circa 64.100 m² naar 72.200 m². Ongeveer 17% van de totale kantorenvorraad in Almere wordt momenteel voor verhuur of verkoop aangeboden. Bovendien werd eind 2024 circa 64% van het aanbod al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden en heeft daarmee een structureel karakter. Een deel van het aanbod voldoet niet meer aan de eisen en wensen van huidige kantoorgebruikers.

Aanbod kantoorruimte in m² x 1.000 per ultimo

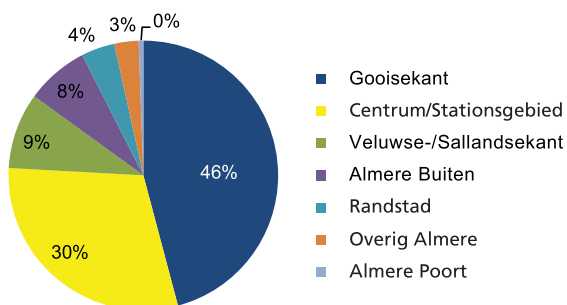


Tabel: aanbod kantoorruimte in m² naar grootteklasse

Grootteklasse	Aanbod naar aantal ultimo 2025	Aanbod in m² ultimo 2025	Aanbod naar aantal ultimo 2024	Aanbod in m² ultimo 2024	Verskil aanbod in m²
200-499 m²	9.800	31	11.200	37	-13%
500-999 m²	7.600	11	10.700	15	-29%
1.000-2.499 m²	18.500	13	13.900	9	+33%
2.500-4.999 m²	20.300	6	17.200	5	+18%
5.000 m²-9.999 m²	7.700	1	6.200	1	+24%
10.000 m² en meer	21.800	2	26.800	2	-19%
Totaal	85.700	64	86.000	69	0%

Het huidige aanbod is vooral geconcentreerd op twee locaties: het centrum-/stationsgebied (25.700 m²) en bedrijvenpark Gooisekant (39.300 m²). De trend voor beide gebieden loopt echter uiteen. Zo neemt het aanbod in het stationsgebied gestaag af, maar kwam er op Gooisekant alleen maar aanbod bij (in 2025 +17%). Dat kwam mede door de verhuizing van Antea Groep naar het stationsgebied (zie opname). Het overige aanbod is verspreid te vinden over bedrijventerrein Veluwsekant, bedrijvenpark Randstad, de Uitgeverij, de Markerkant en op verschillende locaties in Almere Buiten, Almere Poort en Almere Haven.

Aanbod kantoorruimte ultimo 2025 naar locatie



Opname

De vraag naar kantoorruimte in Almere bleef in 2025 goed op peil. In totaal werd circa 16.600 m² kantoorruimte (vanaf 200 m²) verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat was wel iets minder dan in 2024 toen circa 17.500 m² werd opgenomen. Het aantal transacties bleef met 24 nagenoeg gelijk ten opzichte van een jaar eerder (23). Het merendeel van de transacties (20) had betrekking op

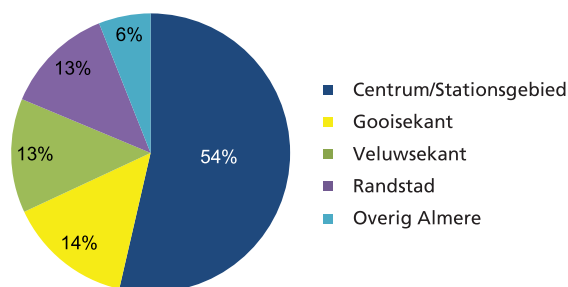
relatief kleinschalige ruimten van 200 tot 700 m² (gemiddeld 375 m²). Daarnaast werden er vier transacties geregistreerd met een vloeroppervlak boven de 1.000 m². Grootste transactie betrof de huur van 3.775 m² in het stationsgebied van Almere door de Antea Groep. Het bedrijf verhuist haar hoofdkantoor vanuit de Gooisekant in Almere.

Naar type gebruiker laat de opname in Almere in 2025 een wat meer divers beeld zien dan de afgelopen jaren. Waren toen de non-profitsector en instellingen op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg de grootste afnemers, in 2025 werd de meeste kantoorruimte verhuurd aan bedrijven in de commerciële sector.

De opname naar kantoorruimte verdeeld naar locatie liet in 2025 eveneens een divers beeld zien. Met 8.900 m² had, net als in 2024, het grootste deel van de opname plaats in het centrum-/stationsgebied.

Daarnaast waren er onder meer diverse transacties op bedrijvenpark Gooisekant (in totaal 2.400 m²), op Veluwsekant (2.200 m²) en op bedrijvenpark Randstad (2.100 m²).

Opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) in 2025 naar locatie



Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Almere lopen uiteen in een ruime bandbreedte van € 80 tot € 175 per m² per jaar. In het WTC Almere liggen de huurprijzen soms boven de bandbreedte. Er is veel verschil naar kwaliteit. Zo gelden voor kwalitatief goede panden in het centrum-/stationsgebied en voor nieuwbouw in Almere Poort momenteel hogere huurprijzen van € 130 tot € 155 per m².

De huurprijzen stonden hier in 2025 ook onder opwaartse druk. Voor gedateerde kantoorruimte op minder goede locaties en kantoorruimte in bedrijfspanden liggen huurprijzen meestal onder de € 110 per m². Bedrijvenpark Gooisekant laat een wat gemengd beeld zien. Hier lopen de huurprijzen uiteen van € 80 tot € 135 per m² (gemiddeld € 107). De huurprijzen op deze locatie staan juist onder neerwaartse druk, vooral voor de minder courante panden. De gemiddelde vraagprijs van het totale aanbod in Almere liep in 2025 licht op van € 117 naar € 119 per m². In het centrum-/stationsgebied ligt de gemiddelde aanbodprijs met € 130 per m² momenteel het hoogst.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte (vanaf 200 m²) Almere 2025 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum-/Stationsgebied	100	175
Gooisekant/Uitgeverij	80	135
Randstad	100	135
Overige locaties Almere	75	135

Bovenstaande bandbreedten van de huurprijzen zijn samengesteld op basis van alle kantoorpanden in Almere en zijn daardoor vrij ruim. Er is nog geen onderscheid gemaakt naar type panden en de mate van courantheid. Een verdere verfijning hierin, waarbij onder meer gekeken is naar bouwjaar, staat van onderhoud, gebouwvoorzieningen, ligging, type en kwaliteit locatie en beschikbare parkeerplaatsen levert een meer nauwkeurig beeld op.

Tabel: huurprijzen kantoorruimte Almere in € per m² p.j. naar mate van courantheid

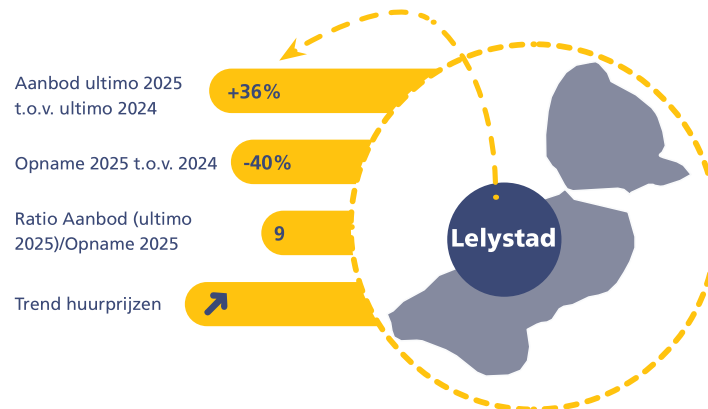
Courantheid	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Modern/nieuwbouw	130	175	155
Courant	115	155	130
Minder courant /lagere kwaliteit	100	155	119
Laag courant/deel bedrijfspand	75	155	95

Toekomstverwachting

De kantorenmarkt in Almere laat de afgelopen jaren weer wat meer dynamiek zien. Vooral het centrum-/stationsgebied is meer in trek bij kantoorgebruiker wat een positief effect heeft op het aanbodniveau op die locatie. De vraag hiernaar zet naar verwachting door, wat ruimte geeft voor verdere stijging van de huurprijzen. Daar staat tegenover dat de locatie Gooisekant het minder goed doet. Binnen het gebied is veel verschil in kwaliteit. Een gedeelte van het aanbod voldoet niet meer aan de huidige eisen van kantoorgebruikers. Door de ruime marktsituatie blijft hier een drukkend effect op de huurprijzen bestaan.

Bedrijfsruimtemarkt Lelystad

Marktindicatoren



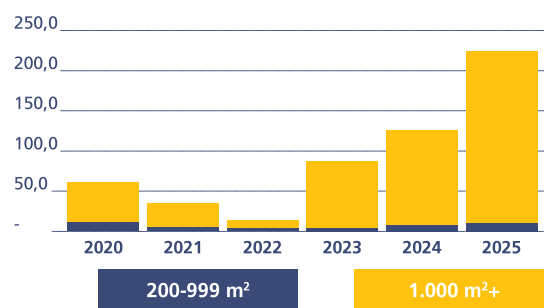
De vraag naar bedrijfsruimte bleef in Lelystad in 2025 wat achter bij vorig jaar maar dat komt mede doordat er in diverse segmenten weinig aanbod beschikbaar was. Er is in 2025 wel veel logistiek vastgoed beschikbaar gekomen maar de opname daarvan was nog laag.

De huurprijzen voor bedrijfsruimten lieten in 2025 een verdere stijging zien. Ook nam de vraag naar kleinschalige bedrijfsunits (tot 200 m²) weer toe. Vraag en aanbod in dit segment zijn daarbij meer in evenwicht gekomen.

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad liet in 2025 voor het tweede jaar op rij een forse stijging zien. Eind 2025 werd in totaal circa 220.000 m² bedrijfsruimte aangeboden (vanaf 200 m²). Dat is 36% meer dan een jaar eerder toen circa 161.500 m² bedrijfsruimte beschikbaar was. De aanbodstijging komt vooral doordat momenteel op diverse locaties in Lelystad recent grootschalige logistiek panden zijn of worden gebouwd. Per eind 2025 werd in dit segment in Lelystad in totaal circa 188.800 m² aangeboden, tegenover 138.500 m² een jaar eerder. Het aanbod van niet-logistiek vastgoed steeg echter ook van circa 20.700 m² eind 2024 naar 31.300 m² per ultimo 2025. Dit aanbod is verdeeld over 24 panden.

Aanbod bedrijfsruimte Lelystad in m² per ultimo jaar

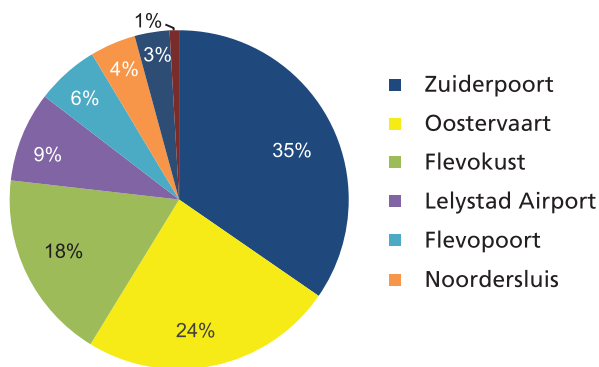


Vooral het aanbod in het segment van circa 500 m² tot 2.000 m² is in Lelystad zeer gering.

En courante, niet-logistieke panden vanaf 5.000 m² werden eind 2025 zelfs helemaal niet aangeboden. Minder krap is de markt in het relatief kleinschalige segment van 200 m² tot 500 m² en ook in het segment van circa 2.000 tot 2.500 m² zijn diverse panden voor verhuur of verkoop beschikbaar. Door de toename van het aanbod van grootschalig logistiek vastgoed steeg de gemiddeld aanbodmetrage in de loop van 2025 van 5.765 m² naar 7.100 m².

Het huidige aanbod van bedrijfsruimte in Lelystad is vooral te vinden op de bedrijfslocaties Zuiderpoort (76.300 m²), Flevopoort (13.200 m²), Flevokust (39.800 m²), Noordersluis (9.600 m²), Oostervaart (53.200 m²) en bij de luchthaven Lelystad (19.000 m²).

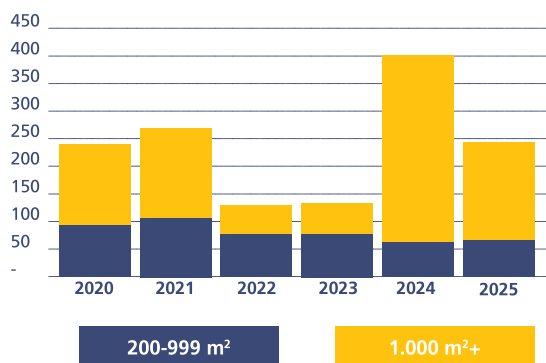
Verdeling aanbod bedrijfsruimte Lelystad per ultimo 2025 naar locatie



Opname

De opname van bedrijfsruimte in Lelystad bleef in 2025 ver achter bij het jaar daarvoor. In totaal werd circa 24.300 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. In 2024 kwam het opnamevolume nog uit op 40.600 m². Het aantal transacties bleef met 21 wel gelijk als in 2024. Er werden in 2025 dan ook minder grootschalige (logistieke) ruimten verhuurd. De enige en ook de grootste grootschalige transactie betrof de huur van circa 12.760 m² aan de Poseidonweg door Kyocera. De overige transacties hadden voor het grootste deel plaats in het segment van 200 tot 600 m² (16 transacties, circa 6.000 m² in totaal). Dat was vergelijkbaar met 2024. Dat er in het niet-logistieke segment boven de 600 m² nauwelijks transacties plaatsvonden komt door de huidige, krappe marktsituatie in dit deel van de markt. De niet-logistieke transacties hadden in 2024 vooral plaats op de bedrijventerreinen Noordersluis (3.400 m²), Oostervaart (3.200 m²) en Larserpoort (3.600 m²).

Opname bedrijfsruimte in m² x 1.000 per jaar (vanaf 200 m²)



Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimten in Lelystad liggen in een ruime bandbreedte van € 55 tot € 115 per m² per jaar. De hoogste huurprijzen gelden voor kleinschalige bedrijfsunits, terwijl voor grotere bedrijfspanden (vanaf 1.000 m²) de huurprijzen meestal lager liggen (tussen € 55 en € 90 per m²). Voor sterk verouderde bedrijfspanden op opslagruimten worden soms huurprijzen onder de € 55 geregistreerd. De gemiddelde transactieprijs voor Lelystad kwam in 2025 uit op € 78 per m². Dat was veel meer dan in 2024 toen een gemiddelde transactieprijs van € 72 per m² werd geregistreerd. De transacties wijken per jaar echter af qua metrages en kwaliteit van de panden wat een goede vergelijking bemoeilijkt. Over het algemeen genomen stonden de huurprijzen, mede door inflatie, wel onder opwaartse druk. Dat geldt zeker voor de segmenten waarin sprake is van een zeer krappe marktsituatie. Op de locaties Noordersluis, Flevopoort en Larserpoort liggen de gemiddelde huurprijzen veelal hoger dan op het bedrijventerrein Oostervaart. De vraagprijzen van het aanbod bedrijfsruimte in Lelystad lagen eind 2025 in een ruime bandbreedte van € 44 tot € 114 per m², met een gemiddelde vraaghuurprijs van € 80 per m². Eind 2024 was dat nog € 84 maar ook de samenstelling van het aanbod verschilt per periode sterk waardoor deze niet altijd goed te vergelijken zijn.

Tabel: huurprijzen bedrijfsruimte Lelystad 2025 in € per m² per jaar

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot	Gemiddeld
Noordersluis	59	100	80
Oostervaart	65	84	77
Overige locaties	43	89	73

Niet in deze opnamecijfers meegenomen zijn diverse ontwikkelingen van nieuwe megadistributiecentra in Lelystad in opdracht van een eindgebruiker. Zo breidt Inditex, het Spaanse moederbedrijf van onder meer modewinkel Zara, zijn bestaande distributiecentrum fors uit en wordt op bedrijventerrein Flevokust een nieuw distributiecentrum van 147.000 m² gebouwd voor de Deense woonwinkelketen Jysk.

Ook retailer Bestsellers bouwt hier de komende jaren eveneens een zeer groot distributiecentrum van 155.000 m². Na jaren van strijd lijkt nu ook de bouw van een megadistributiecentrum van Bol.com op een stuk grond van 26 hectare van start te kunnen gaan. De ruimte op de locatie Flevokust en de aanwezigheid van een eigen containeroverslaghaven maken het terrein zeer aantrekkelijk voor deze grootschalige ontwikkelingen.

Toekomstverwachting

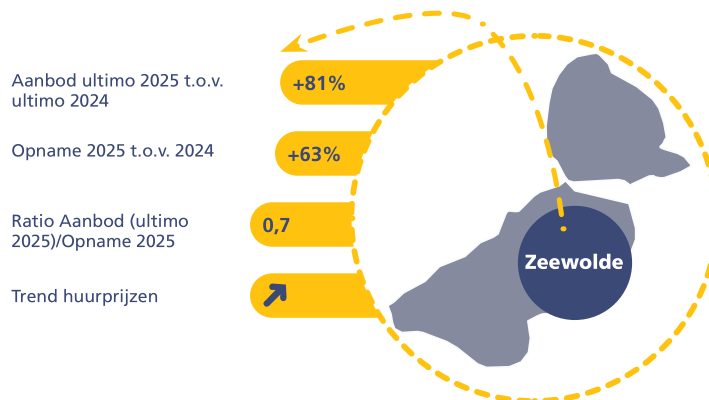
De opname van bedrijfsruimte in Lelystad laat naar verwachting in 2026 een stabiel beeld zien. Het aanbod van niet-logistieke panden (boven de 1.000 m²) is nog altijd beperkt wat een rem zet op het opnamevolume. Voor logistiek vastgoed wordt wel een toename van de opname verwacht in komende jaren. Lelystad is als vestigingsplaats voor logistiek goed gepositioneerd om te profiteren van de schaarste aan ontwikkelingslocaties in veel andere regio's. Er is momenteel ruim voldoende nieuwgebouwde distributieruimte beschikbaar om in de vraag te kunnen voorzien. De huurprijzen voor bedrijfsruimte zullen, afhankelijk van de richting van de marktomstandigheden, naar verwachting een lichte stijging laten zien.



Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting Lelystad verkocht in 2025 onder meer een bedrijfspand aan de Vaartweg.

Bedrijfsruimtemarkt Zeewolde

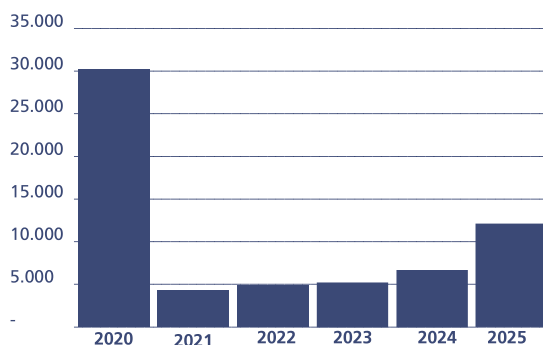
Marktindicatoren



Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte in Zeewolde liet in 2025 een forse stijging zien. In totaal werd eind 2025 circa 12.300 m² bedrijfsruimte (vanaf 200 m²) aangeboden, verdeeld over 11 panden. Dat is ruim 80% meer dan een jaar eerder toen circa 6.800 m² bedrijfsruimte werd aangeboden. De stijging van het aanbod deed zich voor in de meeste grootte- klassen, in een bandbreedte van 200 tot 3.300 m². Grotere bedrijfspanden worden momenteel niet aangeboden. Het aanbod van relatief kleinschalige bedrijfspanden (200 tot 1.000 m²) is met 3.900 m², verdeeld over 10 panden, relatief het omvangrijkst. Opmerkelijk is dat er momenteel geen panden tussen de 610 en 1.110 m² beschikbaar zijn. Boven de 1.100 m² worden momenteel vier panden aangeboden. De per eind 2025 in Zeewolde aangeboden bedrijfsruimte is verspreid te vinden op de bedrijventerreinen Trekkersveld (6.300 m²), Horsterparc (3.300 m²), Planetenveld (1.060 m²) en Schepenveld (1.100 m²).

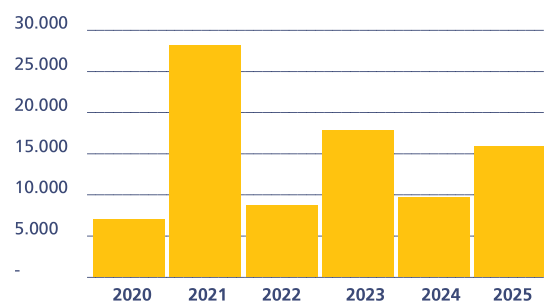
Aanbod bedrijfsruimte Zeewolde per ultimo jaar in m²



Opname

De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde (vanaf 100 m²) kwam in 2025 veel hoger uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 16.000 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd aan nieuwe gebruiker, verdeeld over 26 transacties. In 2024 ging het nog om 9.800 m² en 21 transacties. Het opnamecijfer werd mede gestuurd door een drietal relatief grootschalige transacties tussen de 2.000 en 4.600 m². Grootste transactie betrof de huur van een bedrijfspand van circa 4.600 m² aan de Ambachtsweg op bedrijventerrein Trekkersveld door Meeples Bordspellen. De overige transacties hadden onder meer betrekking op het relatief kleinschalige segment van 300 tot 800 m² (7 transacties). Ook naar kleinschalige bedrijfsunits van 100 tot 300 m² was in 2025 veel vraag (15 transacties). De meeste transacties in 2025 hadden plaats op bedrijventerrein Horsterparc (15), gevolgd door Trekkersveld (8).

Opname bedrijfsruimte Zeewolde in m² (vanaf 100 m²)



Huurprijzen

De transactiepreizen voor bedrijfsruimte in Zeewolde liggen momenteel voor het grootste deel in een ruime bandbreedte van € 45 tot € 125 per m² per jaar. De hogere huurprijzen gelden vooral voor courante kantoor-/bedrijfspannen. Voor kleinschalige bedrijfsunits (tot 300 m²) werden in 2025 huurprijzen betaald tussen de € 68 en € 122 per m² (gemiddeld € 91 per m²). Aan de andere kant van het spectrum worden minder courante bedrijfs- en opslagruimten veelal aan de onderkant van de bandbreedte verhuurd. De gemiddelde huurprijs voor alle typen bedrijfsruimten kwam in 2025 uit op € 85 per m². In 2024 was dat nog € 80 per m² en in 2023 € 75 per m². Er is dus sprake van een sterke opgaande trend bij de huurprijzen, al moet daarbij wel worden opgemerkt dat het aantal transacties per jaar beperkt is en de samenstelling naar type pand per jaar verschillen laat zien. Dit maakt een goede vergelijking van de ontwikkeling van de huurprijzen lastiger.

De vraagprijzen van het aanbod lieten een mildere stijging zien. Zo kwam de gemiddelde vraagprijs per eind 2025 uit op € 83 per m², terwijl deze eind 2024 nog € 82 per m² bedroeg. Op Horsterparc, Trekkersveld en Planetenveld liggen de huurprijzen over het algemeen iets hoger dan op andere locaties in Zeewolde.

Toekomstverwachting

Door de gematigde economische groeiverwachting voor en knelpunten bij de investeringsbereidheid van bedrijven wordt voor de bedrijfsruimtemarkt van 2026 een vergelijkbaar beeld verwacht als in 2025. De opname van bedrijfsruimte in Zeewolde blijft daarbij naar verwachting stabiel. In bepaalde segmenten is het aanbod nog altijd zeer krap. Bedrijfspannen groter dan 3.300 m² worden zelfs helemaal niet aangeboden. Dat remt mogelijk het opnamevolume. De huurprijzen zullen, afhankelijk van de richting van de marktomstandigheden, naar verwachting in 2026 een verdere, licht opwaartse beweging laten zien.

Tot slot

Wij hopen dat u met dit rapport meer inzicht heeft gekregen in de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt in Almere en de bedrijfsruimtemarkt in Lelystad en Zeewolde. Wilt u meer informatie dan kunt u een mail sturen naar. Ook voor eventuele suggesties en commentaar op het rapport kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

Duurzaamheid:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting wil bijdragen aan een duurzame samenleving en zoekt actief naar duurzame oplossingen voor bedrijfshuisvesting en vastgoed. Zo begeleiden wij bijvoorbeeld ondernemers en verhuurders bij het zoeken naar manieren om energie te besparen en de CO2-uitstoot van gebouwen te verlagen. Om onze kennis te verdiepen en onze dienstverlening te optimaliseren hebben wij ons onder meer aangesloten bij Duurzom: de Duurzame Ontwikkelingsmaatschappij. Duurzom streeft ernaar de duurzaamheid van het bedrijfsleven te ontwikkelen door ondernemers een duidelijker positie te geven in de markt, te ondersteunen bij het opzetten van een duurzame agenda en zijn agendapunten te realiseren samen met gelijkgestemden..

Colofon:

Onderzoek en samenstelling:

- Roger Bakker RT/RM
(directeur vestiging Almere)
- Wim Voerman RT/RM/REV
(directeur vestiging Lelystad)
- drs. Jeroen den Ouden
(DO Research) (research en redactie)

Drukwerk en vormgeving:

Multicopy

Foto's:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting

Onderzoek verantwoording:

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting voert continu onderzoek uit naar de ontwikkelingen op de markt voor commercieel vastgoed in Flevoland. Daarbij wordt gebruik gemaakt van eigen gegevens, aangevuld met data uit externe bronnen zoals: NVM/Brainbay, DO Research, Strabo, Kadaster en Fundainbusiness. Deze rapportage is samengesteld op basis van de combinatie van deze gegevens.

Disclaimer

De in dit marktrapport getoonde informatie is door Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting met zorg samengesteld op basis van bronnen die betrouwbaar worden geacht, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie in deze rapportage.

Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder bronvermelding.

Begrippenlijst

Aanbod:

De hoeveelheid kantoorruimte (vanaf 200 m²) of bedrijfsruimte (vanaf 500 m²) die voor verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod betreft uitsluitend bestaande en in aanbouw zijnde gebouwen. Nieuwbouwplannen worden niet meegerekend.

Bedrijfsruimte:

Vastgoed dat is gebouwd voor bedrijfsactiviteiten, niet zijnde een kantoor of winkel. Tot bedrijfspanden worden gerekend fabrieksgebouwen, distributiecentra, opslagruimten en bedrijfsverzamelgebouwen.

Huurprijzen:

Prijzen per vierkante meter vloeroppervlak per jaar. Huurkortingen, BTW, inrichtingskosten en servicekosten worden hierin niet meegenomen.

Kantoorruimte:

Ruimte in verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep kantoren

Logistiek vastgoed:

Bedrijfsruimte vanaf 5.000 m² die is bestemd voor activiteiten op het gebied van opslag, overslag, sorteren en transport.

Opname:

Kantoorruimte of bedrijfsruimte die op de vrije markt is verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar-gebruikers (zgn. eigen bouw) zijn hierin niet meegenomen. Huurverlengingen en koop door huurder worden eveneens buiten beschouwing gelaten. Transacties worden geregistreerd op het moment van wilsovereenstemming tussen betrokken partijen.

Structureel aanbod:

De hoeveelheid kantoorruimte of bedrijfsruimte die al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop wordt aangeboden.

Voorraad:

De totale hoeveelheid bestaande of in aanbouw zijnde kantoorruimte dan wel bedrijfsruimte.

Over Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting heeft al meer dan 25 jaar ervaring als makelaar in bedrijfsmatig onroerend goed binnen Flevoland. Wij bieden vakkundig advies en persoonlijke dienstverlening op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed. Onze makelaars kennen de regio, de markt, de economie en hebben een sterk netwerk van relaties. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting richt zich op de dienstverlening rondom commercieel vastgoed: kantoren, bedrijfsruimten en winkels.

Onze Diensten:



Bedrijfshuisvesting huren/kopen

Voor de huur of koop van bedrijfshuisvesting in Almere, Lelystad, Dronten en Zeewolde is Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting uw bedrijfsmakelaar en adviseur. Graag gaan wij samen met u op zoek naar de ideale plek voor uw bedrijf of instelling. Bekijk ons aanbod of maak een afspraak voor een adviesgesprek..



Taxatie bedrijfsobjecten

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting zorgt voor een deskundige taxatie van uw bedrijfspand in Flevoland. Onze gecertificeerde vastgoedexperts zijn op de hoogte van de laatste wetgeving, trends en marktontwikkelingen en kunnen u goed adviseren over de vraagprijs en verkoopmogelijkheden. Neem contact met ons op voor een compleet en helder taxatierapport.



Uw pand verhuren/verkopen

De verhuur of verkoop van uw vastgoed is bij Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting in goede handen. Door onze actieve benadering van de markt en ons uitgebreide netwerk kunnen wij snel een koper of huurder vinden voor uw bedrijfspand in Flevoland.



Advies herontwikkeling/herbestemming

Voor leegstaand of verouderd vastgoed is een tweede leven vaak goed mogelijk. Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert u graag bij het herontwikkelen of herbestemmen van commercieel vastgoed: kantoorgebouwen, bedrijfspanden en winkelruimten. Wij kijken daarbij zowel naar de financiële, technische en commerciële haalbaarheid.



Strategisch) Advies

Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting adviseert beleggers, projectontwikkelaars, eindgebruikers en gemeenten op strategisch niveau. Of het nu om het rendement van uw portefeuille, de haalbaarheid van uw project, uw nieuwe huisvestingswensen of de visie op ruimtelijke ontwikkeling gaat, wij staan voor u klaar met deskundig advies

DÉ BEDRIJFSMAKELAAR EN TAXATEUR VOOR FLEVOLAND.



Kantoor Almere

Televisieweg 2A, 1322 AC Almere

T 036 - 538 32 22

E info@vanwestrhenen-bog.nl

Kantoor Lelystad

Meentweg 1, 8200 AB Lelystad

T 0320 - 23 32 11

E info@voermangarantiemakelaars.nl

www.vanwestrhenen-bog.nl



vastgoedcert
gecertificeerd